

štěné pohledávky 100.000 Kč, kdežto hypotekární věřitel aby vyšel na prázdno.

Čís. 7383.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).

Byl-li byt zničen požárem a po 1. květnu 1924 majitelem domu znovuzřízen, jde o místnosti znovuzřízené po 1. květnu 1924, na něž se nevztahuje ochrana nájemců.

Lhostejno, zda znovuzřízení bytu jest přístavbou či nástavbou ve smyslu stavebního řádu.

(Rozh. ze dne 4. října 1927, Rv I 1418/27.)

Žalovaný obýval světnici v domě, jenž byl po požáru v listopadu 1924 znovuzřízen. Výpověď ze světnice procesní soud prvního stupně k námitkám žalovaného zrušil. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Jest zjištěno, že stavební práce ze začátku roku 1925 týkaly se hlavně odstranění škod z požáru, při čemž ovšem byly provedeny také změny co do bytu žalovaným později najaťtého a nyní obývaného. Avšak změny tyto nedotýkaly se konstruktivních, t. j. hlavních a nosných částí budovy. Změny tyto nelze proto považovati za přestavbu ve smyslu § 31 čís. 1 zák. na ochr. náj. Nejde tu ani o přístavbu ani o nástavbu domu. (Srovn. rozh. nejv. soudu čís. 4656, 6417 a 6012 sb. n. s.). Jinou jest otázka, zda se žalobkyně nemůže odvolati na ustanovení téhož zákona, že zákon nevztahuje se »v jiných domech na místnosti, které byly teprve po 1. květnu 1924 nově zřízeny, nebo z neobytných na obytné upraveny a pronajaty.« Podle názoru odvolacího soudu dlužno tuto otázku zodpověděti záporně. Neboť byt žalovaným obývaný nebyl po 1. květnu 1924 nově zřízen, nýbrž v hlavních částkách již existoval až do požáru v listopadu 1924. Kuchyňka ve výměře 7·8 m² jest u porovnání s obytným pokojem 21·15 m² velkým, pouze příslušenstvím bytu. Ovšem jest pravda, že požárem shořela střecha celého domu a že se tedy požárem byt, o který jde, a který leží přímo pod střechou, stal neobytným. Neobytnost tato trvala však pouze několik měsíců. Nejde o trvalou neobytnost. Ze slov zákona »a pronajaty« dlužno souditi, že cit. zákonné místo vztahuje se na byty, které před 1. květnem 1924 vůbec neexistovaly. V souzeném případě jest však zjištěno, že pokoj nyní žalovaným obývaný (podkrovní světnice) byl až do požáru používán jiným nájemníkem S-em. Byt žalovaného tudíž v hlavních částkách byl již pronajat před 1. květnem 1924. Kdyby zákonodárce v cit. místě chtěl stanovit, že zákon o ochr. náj. nevztahuje se též na domy, které po 1. květnu 1924 shoří a budou ihned po požáru znovuzřízeny do dřívějšího stavu, pak muselo by to v zákoně býti řečeno zřetelněji.

Nejvyšší soud ponechal výpověď v platnosti.

D ů v o d y:

Dovolání opírajícímu se o důvod nesprávného právního posouzení věci podle čís. 4 § 503 c. ř. s. nelze upřít oprávnění. Podle § 1112 obč. zák. zanikne nájemní smlouva sama sebou, byla-li najatá věc zničena. Zřejmo, že nájemní smlouva, zaniknuvši zničením věci, neoživne tím, že bude najatá věc znovuzřízena. Podle tohoto ustanovení pokládá tedy zákon sám věc po zničení znovuzřízenou za věc novou, za jiný předmět, než byl předmět původní nájemní smlouvy, neboť jinak by musil ustanoviti, že po znovuzřízení zničeného předmětu nabyde původní nájemní smlouva znovu účinnosti. To odpovídá také povaze věci. Když, jak zjištěno, byt, který byl v žalobcově domě v místech nynějšího žalovaným obývaného bytu, byl asi v listopadu 1924 požárem zničen, pak ho tu po požáru již nebylo, a, zřídil-li žalobce po požáru byt znovu, jde o místnosti znovuzřízené a to znovuzřízené po 1. květnu 1924. Nevztahuje se tedy po rozumu § 31 čís. 1 zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. ochrana nájemníků na tyto místnosti. Nezáleží na tom, zda znovuzřízení bytu jest přístavbou či nástavbou ve smyslu stavebního řádu, ježto pojem místností znovuzřízených ve smyslu zákona na ochranu nájemníků nemusí se krýti s pojmem novostavby, přestavby, přístavby nebo nástavby ve smyslu stavebních řádů. Jde-li však o takové místnosti, na něž nevztahuje se zákon o ochraně nájemníků (§ 31 čís. 1 zák. čís. 48/25), neděje se výpověď z toho bytu v řízení podle § 4 zákona o ochraně nájemníků, nýbrž podle předpisů civilního řádu soudního (§ 560 a násl.). Opačný právní názor napadeného rozsudku přičil by se nejen doslovu, nýbrž i tendenci zákona, směřující k zřizování nových obytných místností tím, že je vyjímá z omezujících ustanovení zákona o ochraně nájemníků a dovoluje požadovati za ně činži, odpovídající nynějším zvýšeným nákladům stavebním. Tato tendence by byla zmařena, kdyby majitel domu byl nucen počítati s tím, že byt s velkým stavebním nákladem nově zřízený bude musiti pronajmouti za činži v zákoně o ochraně nájemníků stanovenou, jejíž zvýšení bylo zákonem samým připuštěno jen omezeně vzhledem k tomu, že stavební náklady při starších domech byly svého času malé. O takovýto byt nově za nynější ceny zřízený tu však jde. Nižší soudy, vycházejíce z nesprávného názoru, že jest třeba svolení soudu k výpovědi, neprávem zrušily výpověď podle § 562 c. ř. s. Proto bylo dovolání vyhověti.

Čís. 7384.

Obchodní pomocníci (zákon ze dne 16. ledna 1910, čís. 20 ř. zák.).

Ani zaměstnavatel, propouštěje zaměstnance ze služby, ani zaměstnanec, vystupuje předčasně ze služebního poměru, není povinen oznámiti důvod propuštění (předčasného vystoupení) ze služebního poměru, stačí, že se důvod ten prokáže teprve na soudě.